

Ruimtelijke motivering Belvedereweg 5, De Lutte

Status: Ontwerp

December 2025

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F, Buitengebied Belvedereweg 5 te De Lutte

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F Buitengebied Belvedereweg 5 te De Lutte
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0168.TAM22F-0301



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	4
1.3	PLANOLOGISCH REGIME.....	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1	HET VOORNEMEN.....	8
3.2	ERFINRICHTING.....	9
3.3	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE.....	10
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	12
4.1	ALGEMEEN.....	12
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING.....	12
4.3	LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN.....	13
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS.....	14
5.1	RIJKSBELEID.....	14
5.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
5.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 6	LEEFOMGEVINGSASPECTEN.....	27
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN.....	29
7.1	VIGEREND BELEID.....	29
7.2	WATERASPECTEN.....	30
7.3	WATERTOETS PROCES EN WATERHUI SHOUDING PLANGEBIED.....	30
7.4	CONCLUSIE.....	30
HOOFDSTUK 8	M.E.R.- BEOORDELING.....	31
8.1	ALGEMEEN.....	31
8.2	SITUATIE PLANGEBIED.....	31
8.3	CONCLUSIE.....	31
HOOFDSTUK 9	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	32
9.1	ALGEMEEN.....	32
9.2	KOSTENVERHAAL.....	32
9.3	SITUATIE PLANGEBIED.....	32
HOOFDSTUK 10	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	33
10.1	PARTICIPATIE.....	33
10.2	AFSTEMMING OVERLEG PARTNERS.....	33
10.3	ZIENSWIJZEN.....	33
HOOFDSTUK 11	JURIDISCHE VERANTWOORDING.....	34
11.1	INLEIDING.....	34
11.2	OPZET VAN DE REGELS.....	34
11.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	35
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING.....		37
BIJLAGE 1	BEPLANTINGSPLAN.....	37
BIJLAGE 2	QUICKSCAN ECOLOGIE.....	38
BIJLAGE 3	AERIUS BEREKENING.....	39

BIJLAGE 4	WATERTOETS	40
-----------	------------------	----



HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het woonerf aan de Belvedereweg 5 in De Lutte. De initiatiefnemer is actief in het werken met en het restaureren van agrarische trekkers en werktuigen. Voor het uitoefenen van deze hobby en voor het onderhoud van de gronden is de behoefte ontstaan aan extra bergruimte. De reeds aanwezige bergruimte op het perceel is niet groot genoeg. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet daarom in de bouw mogelijkheden voor een nieuwe hooimijt en schuur met een gezamenlijke omvang van 313,5 m².

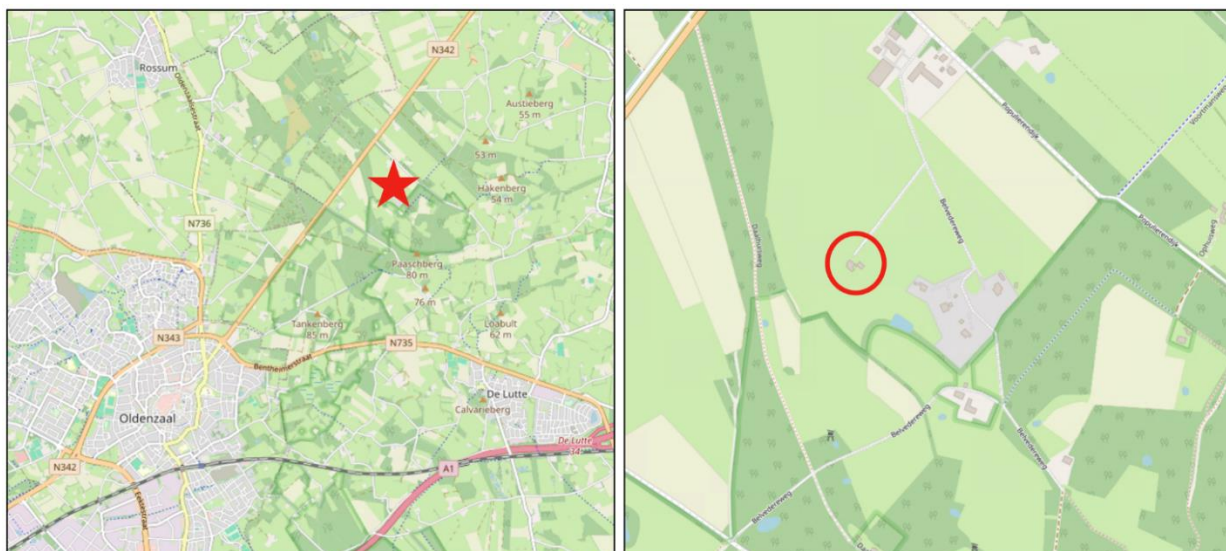
Op basis van het geldende omgevingsplan geldt een maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 250 m² (afwijkingsbevoegdheid onder art 31,3, lid i). In de huidige situatie is op de locatie momenteel 161 m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd, hiermee is nog 89 m² over tot het maximale van 250 m². Daarnaast heeft de initiatiefnemer een sloopvoucher gekocht (afkomstig van het adres Hoge Kaviksweg 1) waarmee de overige 224,5 m² aan nieuwe bebouwing kan worden toegestaan op het perceel. Gezamenlijk is hiermee de bouw mogelijkheid gecreëerd voor 313,5 m² aan bijbehorende bouwwerken. Dit is precies voldoende voor de realisatie van de beoogde hooimijt en schuur. De gemeente Losser heeft middels een principebesluit (21 mei 2024) besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. De voorwaarden luiden:

1. Voor de extra bebouwingsmogelijkheden dient elders een veelvoud aan landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te worden gesloopt;
2. Het gehele erf dient landschappelijk ingepast te worden en dient voldaan te worden aan de voor dit voornemen relevante voorwaarden uit de regeling schuren-voor-schuren;
3. Er dient voorafgaand aan de procedure een overeenkomst nadeelcompensatie te worden gesloten.

Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie ligt aan de Belvedereweg 5 in De Lutte. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Losser, sectie D, perceelnummer 5048 (deels). In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Oldenzaal en De Lutte en de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Situering plangebied (Bron: openstreetmap.org, bewerkt)

1.3 Planologisch regime

1.3.1 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Losser. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden op 19 juni 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat ter plaatse van het plangebied uit de volgende documenten:

- 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022' (vastgesteld op 16 mei 2023);
- Bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 19 maart 2013);
- Omgevingsplan gemeente Losser (vastgesteld op 1 januari 2024).

Het omgevingsplan bevat in de geldende situatie uitsluitend de regels van de bruidsschat. Voor de duiding van het planologisch regime is met name bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het omgevingsplan, waarbij het plangebied rood omlijnd is.



Afbeelding 1.2 Uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2020' (Bron: omgevingswet.overheid.nl)

Op basis van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022' zijn de gronden bestemd als 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Tevens zijn de gronden gedeeltelijk voorzien van de functieaanduiding 'overige zone – essen'. Ten slotte ligt over het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Hierna is een beschrijving opgenomen van de geldende bestemmingen en aanduidingen.

'Wonen'

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit. Met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven, nutsvoorzieningen, en wegen, paden en parkeervoorzieningen. Ten aanzien van het maximale oppervlakte van hoofdgebouwen is een

aanduiding 'maximum oppervlakte : 150 m²' opgenomen. Daarnaast is een aanduiding opgenomen ten aanzien van het maximaal volume: 'maximum volume 900 m³'.

'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij grondingrepen met een oppervlakte van meer dan 2.000 m² en dieper dan 0,3 meter.

'overige zone - essen'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - essen' dienen de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt dat verschuiving, dan wel uitbreiding van de intensieve veehouderij voor bestaande bedrijven mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Voorliggend plan gaat uit van het bouwen van een schuur en een hooimijt door gebruik te maken van de overige ruimte van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 31,3, lid i van het meest recente bestemmingsplan voor het buitengebied en de toepassing van verkregen bouwrecht uit een sloopvouché. In paragraaf 5.3.2 en 5.3.3 wordt toegelicht hoe aan de voorwaarden van deze wijzigingen vanuit het beleid en de planregels wordt voldaan. Een van de voorwaarden is het landschappelijk inpassen van het perceel, wat als voorwaardelijke verplichting in voorliggend plan is vastgelegd. Onder deze voorwaarden wenst de gemeente medewerking te verlenen aan voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied en de bescherming van de landschappelijke waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 wordt in beknopte manier ingegaan op de relevante leefomgevingsaspecten. In hoofdstuk 8 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 9 en 10 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 11 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2 **BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE**

Het plangebied ligt in het buitengebied van de kern De Lutte binnen de gemeente Losser. De omgeving van het plangebied bestaat vooral uit agrarische gronden, natuur en woonpercelen. Het plangebied zelf bestaat uit een woonhuis met bijbehorende bouwwerken. Het erf ligt op circa 200 meter van de Belvedereweg. In de huidige situatie is er een oppervlakte van 161 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig.

Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van de huidige situatie, het plangebied is hierin rood omlijnd.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied huidige situatie (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3

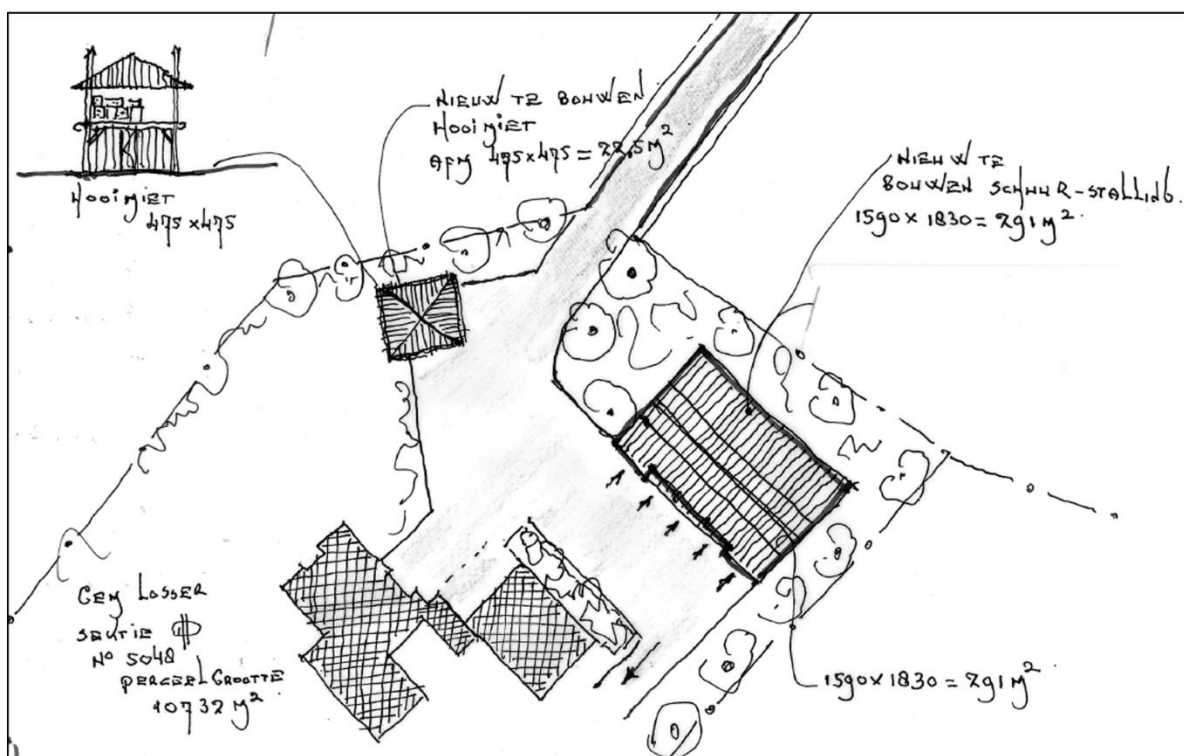
PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

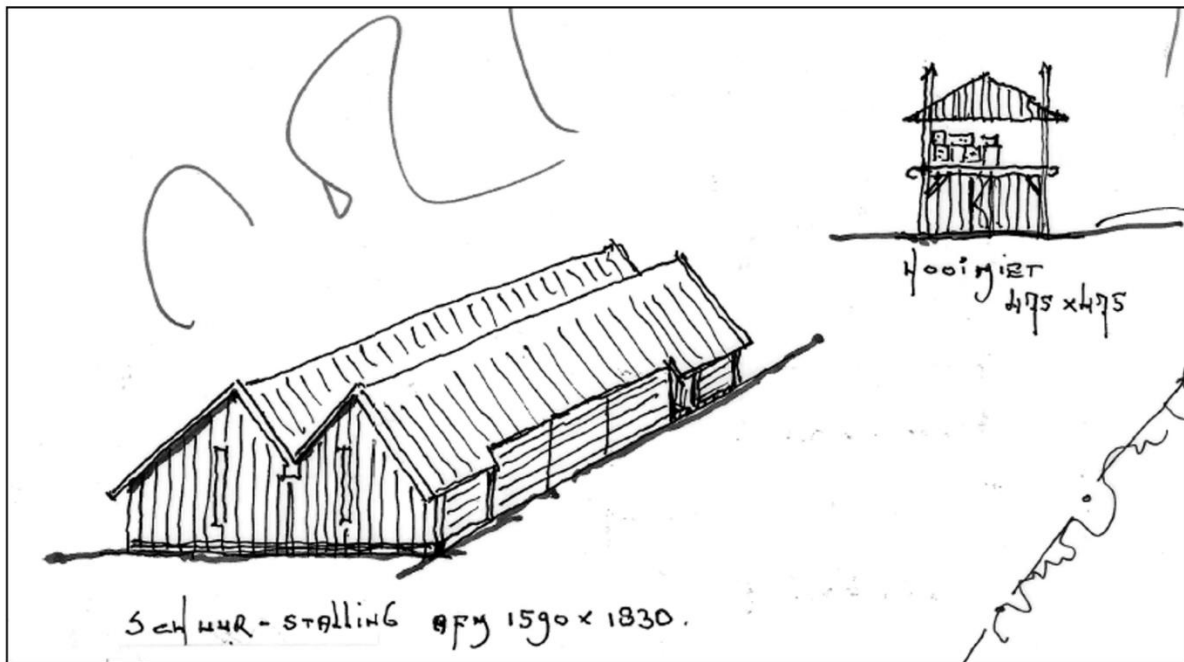
De beoogde ontwikkeling ziet op het realiseren van een schuur en een hooimijt op het bestaande woonperceel. Beide gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 313,5 m². Deze bouwwerken zijn noodzakelijk voor het uitoefenen van de hobby van initiatiefnemer, namelijk het onderhouden en restaureren van agrarische trekkers en werktuigen. Daarnaast worden de werktuigen en trekkers gebruikt voor het onderhouden van het perceel aan de Belvedereweg 5. In de huidige situatie is er onvoldoende ruimte om de werktuigen te stallen. De hooimijt wordt gebouwd ten behoeve van de opslag van hooi afkomstig van omliggende graslanden. In afbeelding 3.1 en 3.2 wordt de positionering van de nieuwe schuur en hooimijt op het terrein in een schets getoond, evenals een impressie van het uiterlijk van de nieuwe gebouwen.

Het initiatief wordt mogelijk gemaakt door inzet van een sloopvouchert van 449 m² (verkregen op 4 april 2024 met zaaknummer 23Z00682, Hoge Kaviksweg 1), en de afwijkingmogelijkheid onder artikel 31.3, lid i van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022'.

Een beplantingsplan is opgesteld om het woonperceel op een natuurlijke en gebiedseigen manier op te laten gaan in het landschap. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de maatregelen uit het beplantingsplan. Het uitvoeren van het beplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting gesteld aan de realisatie van het voornemen.



Afbeelding 3.1 Positie van de nieuwe schuur en hooimijt op het erf (Bron: Harry Kamphuis, Architect, okt 2023)



Afbeelding 3.2 Impressie van de te bouwen schuur en hooimijt (Bron: Harry Kamphuis, Architect, okt 2023)

3.2 Erfinrichting

Het erf ligt aan de rand van het oorspronkelijke kampenlandschap. Ten noorden van het plangebied strekte zich vroeger het heidegebied 'Lutter Veld' uit. Oorspronkelijk had het erf en zijn bijhorende bouwgronden of te wel kamp (van oudsher ten zuidwesten gelegen), een duidelijke relatie met elkaar. In de huidige situatie is het herkenbare kamp verloren gegaan en heeft het plangebied meer het karakter van de open weilanden van het ten noorden gelegen heideontginningsgebied.

De begroeiing binnen het plangebied is momenteel gering. Met het bouwen van de nieuwe schuur/stalling zijn er meerdere kansen om het terrein te verrijken met groene elementen zodat het erf een versterkte relatie met het huidige landschap krijgt. Het doel van het beplantingsplan is:

- Het erf vergroenen zodat groen en rood op het erf in balans zijn. Het erf krijgt vanaf de Belvedereweg een groene uitstraling dat kenmerkend is voor een 'oud' cultuurhistorisch erf.
- De perceelsgrenzen vergroenen zodat het perceel beter aansluit bij de kleinschaligheid van het kampenlandschap.
- Het areaal aan groene elementen vergroten zodat het Natura 2000 gebied 'Landgoederen Oldenzaal' ondersteund wordt.
- Het vrijhouden van de kamp/bouwland van begroeiing.
- Het egale gemaaide grasveld deels ontvormen naar natuurlijk grasland.

In afbeelding 3.3 is een uitsnede van het beplantingsplan toegevoegd. Het gehele beplantingsplan is toegevoegd als Bijlage 1 van de motivering. In het beplantingsplan wordt met de cijfers 7 t/m 14 de nieuwe maatregelen toegelicht. De maatregelen leiden er toe dat het perceel aan alle zijden wordt omsloten door nieuw aan te planten struweel aan de noord- en zuidzijde en twee bomenrijen aan te planten aan de oost- en westkant van het plangebied. Daarnaast worden nog enkele solitaire bomen aangeplant en wordt het zuidelijk deel van de gronden ingezaaid als een kruidenrijk grasland. Het beplantingsplan is voorgelegd aan het Oversticht en er heeft een bezoek aan het erf plaatsgevonden. De reactie van het Oversticht op de groenbeplanting was positief. Het bouwvoornemen is tevens aan de stadsbouwmeester voorgelegd, de reactie van de stadsbouwmeester was tevens positief.



Afbeelding 3.3 Uitsnede van het beplantingsplan (Bron: Toft Landschapsontwerp)

3.3 Infrastructuur en openbare ruimte

3.3.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.3.2 Verkeer en parkeren

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 371 (december 2018)' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk (Bron: CBS Statline, gemeente Losser)
- Stedelijke zone: Buitengebied
- Functie: Huis, koop, vrijstaand

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven.

3.3.2.1 *Parkeren*

Het plan heeft betrekking op een toename van het oppervlakte aan bijgebouwen , waarmee het hobbymatig sleutelen aan agrarische werktuigen en trekkers wordt gefaciliteerd. Uitgangspunt hierbij is dat de stalling van de trekkers en werktuigen plaatsvindt op eigen terrein, en binnen de te bouwen schuur. Met het bouwen van de schuur zal daarom worden voldaan aan de benodigde stallingsruimte. Er ontstaat om deze reden geen toename in de parkeerbehoefte van de eigen auto's of van de te restaureren trekkers.

3.3.2.2 *Verkeersgeneratie*

De toegenomen verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde activiteit is zeer incidenteel en heeft geen constante verkeersgeneratie als gevolg. De Belvedereweg is van ruim voldoende capaciteit voor het incidenteel brengen of halen van werktuigen en trekkers. De ontsluiting van deze activiteit op de Belvedereweg kan verkeersveilig plaatsvinden. Als gevolg van de ontwikkeling zijn geen aanpassingen aan de inrit naar de woning noodzakelijk.

3.3.3 **Conclusie**

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 6 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke kwaliteiten. De overige van bovenstaande thema's zijn niet van toepassing op het plangebied.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

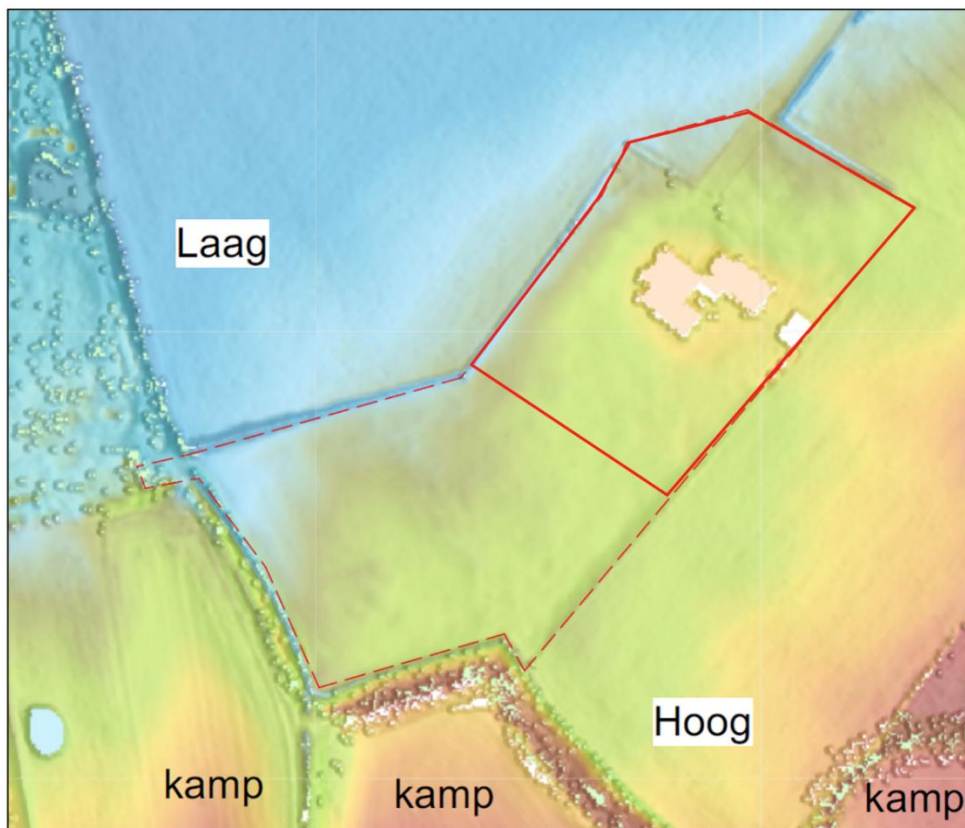
Bij ontwikkelingen waar geen sprake is van woningbouw wordt uitgegaan van een nieuw ruimtebeslag met een ondergrens van 500 m². Bij ontwikkelingen onder deze grens is er in beginsel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, in de zin van de Ladder duurzame verstedelijking. De te bouwen schuur heeft een ondergeschikte functie op de woning en heeft geen invloed op de verstedelijkingsgraaf van het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat met het toelaten van maximaal 313,5 m² aan nieuwe bijbehorende gebouwen op het erf geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder duurzame verstedelijking is niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Conclusie ladder van duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de ladder van duurzame verstedelijking. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke waarden

Zoals reeds in paragraaf 3.1 beschreven, dient de ontwikkeling landschappelijk te worden ingepast. Voor de landschappelijke inpassing wordt aansluiting gezocht bij de bestaande gebiedskenmerken van het kampenlandschap en het lager gelegen voormalige heidegebied. Omdat veel van de kenmerken van het oorspronkelijke landschap verloren zijn gegaan (met name het kampenlandschap) worden deze kenmerken hersteld door middel van het voorwaardelijk verplicht stellen van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het beplantingsplan. Voor het volledige beeld van de inspanningen die worden geleverd ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het beplantingsplan in Bijlage 1 en naar de toelichting op betreffend plan in paragraaf 3.2. Afbeelding 4.1 geeft het overgangsgebied van het landschap weer, waarbij het kampenlandschap het hoger gelegen gebied betreft (groen/geel) en het heidegebied het lager gelegen deel (blauw).



Afbeelding 4.1 Uitsnede AHN kaart (Bron: Toft Landschapsontworp)

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

5.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

5.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

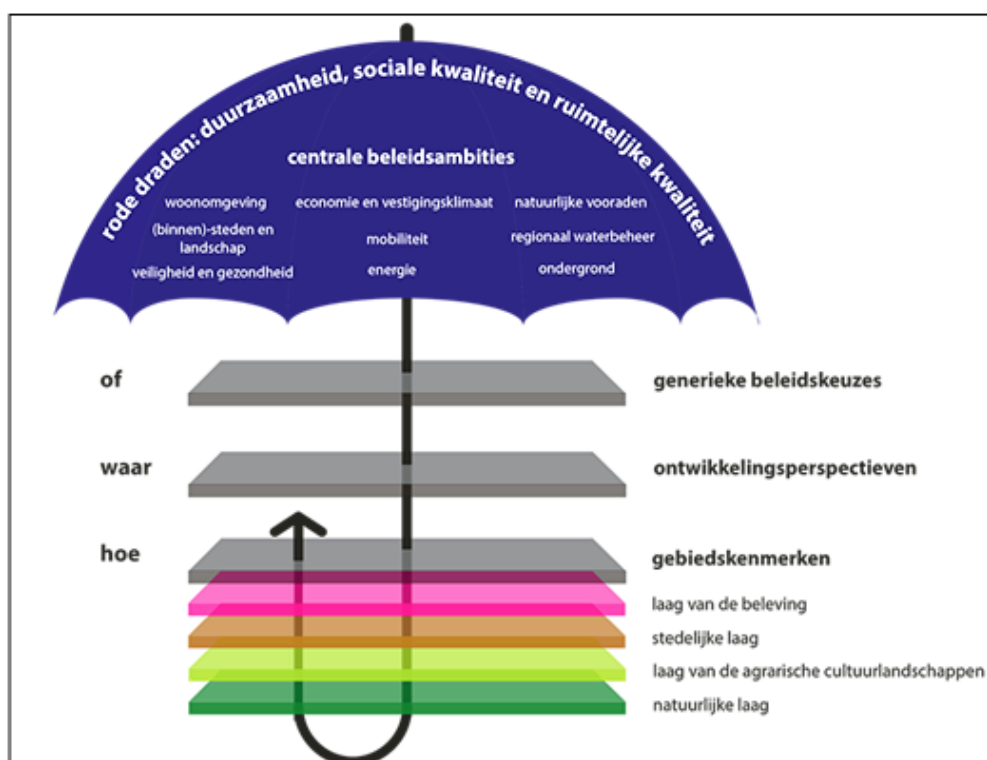
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

5.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

5.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.7, 4.8 en 4.9 (ruimtelijke kwaliteit) en artikel 4.55 (Nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost - Twente) relevant. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

lid 1:

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

- a) er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- b) de ruimte binnen het bestaand bebouwde gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- c) mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Lid 2:

Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
- b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied, op een bestaand erf. Voorliggend initiatief maakt onder meer gebruik van de gemeentelijke schuren-voor-schuren regeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt door de sloop van landschapsontsierende schuren elders in het buitengebied. Volgens de schuren-voor-schuren regeling dient dubbel het oppervlakte aan schuren gesloopt te worden als kan worden teruggebouwd. Naar ratio is er geen sprake van een toename van bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 4.7 (oogmerk ruimtelijke kwaliteit)

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de of-, waar- en hoe-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit, lid 1)

Lid 1:

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a) het uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b) wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c) inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.7, 4.8 en 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel

In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op de waar- en hoe-benadering. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen het provinciale uitvoeringsmodel. Ook zal uit de volgende paragrafen blijken dat de ontwikkeling past in het ontwikkelingsperspectief en hoe uitvoering is gegeven aan de vier-lagenbenadering. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geldt dat er een forse bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de maatregelen worden verder omschreven in paragraaf 3.1 en 3.2.

Artikel 4.55 (Nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost - Twente)

Lid 1:

Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen het nationaal Landschap Noordoost-Twente als die nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap.

Lid 2:

De kernkwaliteiten van het nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

- a) het samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- b) de grote mate van kleinschaligheid;
- c) het groene karakter.

Lid 3:

Het omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt rekening is gehouden met het Ontwikkelperspectief nationaal Landschap Noordoost-Twente waarin de kernkwaliteiten nader zijn uitgewerkt.

Toetsing van de ontwikkeling aan het artikel 4.55 van de Omgevingsverordening Overijssel

Bij dit plan wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, middels een beplantingsplan. Hierbij is aansluiting gezocht bij de bestaande gebiedskenmerken, waaronder de kernkwaliteiten van het nationaal Landschap Noordoost-Twente. Zo wordt onder andere extra groen toegevoegd, en de nieuwe houtsingels zullen bijdragen aan het kenmerk kleinschaligheid. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat het plan geen afbreuk doet aan het nationale landschap Noordoost-Twente.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.55 van de Omgevingsverordening Overijssel.

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het ontwikkelingsperspectief biedt ruimte voor een mix van functies, waaronder wonen, recreatie, natuur en agrarisch gebruik. Het voornemen is qua aard en omvang passend en versterkt het mixlandschap, omdat de landschappelijke waarden ter plaatse van het plangebied worden hersteld. Van een toename van bebouwing in het buitengebied is naar rato geen sprake door de inzet van een sloopvouché.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

5.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' en 'Laag van beleving' zijn buiten beschouwing gelaten, aangezien het plangebied ten aanzien van deze lagen geen bijzondere kenmerken heeft.

De 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes' en 'Stuwwallen'. Afbeelding 5.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'.



Afbeelding 5.3 Uitsnede 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Beekdalen en natte laagtes'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

'Stuwwallen'

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het beplantingsplan is rekening gehouden met het hoger gelegen landschap ten zuiden van het plangebied en de laagtes ten noorden van het plangebied. In het beplantingsplan wordt gestreefd naar het terugbrengen van de onderbrekingen in het zichtveld, zoals passend binnen het overgangsgebied tussen de stuwwallen en de lager gelegen gebieden. Gezien de uitgebreide inspanningen in het beplantingsplan wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de natuurlijke laag.

De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstypes 'Oude hoevelandschap'. Afbeeldingen 5.4 betreft een uitsneden van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.



Afbeelding 5.4 Uitsnede 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Oude hoevenlandschap'

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Bij het inpassen van de nieuwe schuur en hooimijt wordt gebruik gemaakt van de kenmerken van het oude hoevenlandschap. Bij het samenstellen van het beplantingsplan is rekening gehouden met de kenmerken van het oude hoevenlandschap. Zo wordt het bestaande erf omzoomd door nieuwe bomenrijen en struwelen. Daarnaast worden fruitbomen aangeplant op het eigen erf. Met de maatregelen uit het beplantingsplan wordt bijgedragen aan het versterken van de kwaliteiten van de laag van het agrarische cultuurlandschap. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de laag van het agrarische cultuurlandschap.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

5.3.1 Omgevingsvisie gemeente Losser 2040

5.3.1.1 Algemeen

In maart 2023 heeft de gemeente haar Omgevingsvisie vastgesteld. In deze Omgevingsvisie schetst de gemeente Losser een toekomstbeeld. Wat zijn de ambities? Hoe zien ze de leefomgeving in de gemeente in 2040 voor zich? Welke kansen zien ze voor de gemeente Losser? Dit gaat over de lange termijn, en daarom soms in abstracte termen.

De gemeente heeft in haar visie 4 ambities geformuleerd:

1. Een herkenbaar en gastvrij Losser;
2. Een leefbaar en gezond Losser;
3. Een toekomstgericht Losser;
4. Een innovatief en ondernemend Losser.

Hiervan is de ambitie 'Een innovatief en ondernemend Losser' en het gebiedskompas 'Aan de flank van de stuwwal' het meest relevant.

5.3.1.2 Een innovatief en ondernemend losser, het landelijk gebied vitaal houden

De gemeente wenst het landelijk gebied vitaal te houden. Het is een grote uitdaging om verpaupering te voorkomen en bestaande bebouwing overeind te houden. De gemeente biedt daarom meer ruimte voor (economische) activiteiten op voormalige bedrijfslocaties. Hoewel de

gemeente de focus legt op bestaande bebouwing, sluit de gemeente het oprichten van nieuwe bebouwing niet volledig uit. Ook op dit vlak wil de gemeente maatwerk bieden. Wel vindt de gemeente de aspecten zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit erg belangrijk.

Inmiddels is de beleidsnota 'Het buitengebied met ruimtelijke kwaliteit' vastgesteld. Dat document is een voorbeeld hoe de gemeente dit stimuleringsbeleid vormgeeft. Steeds weegt de gemeente af dat bij ontwikkelingsruimte milieu-, natuur- en duurzaamheidsdoelstellingen niet worden aangetast. De gemeente zet er op in om bij nieuwe ontwikkelingen combinaties te maken met de realisatie van andere opgaven als klimaatadaptatie, groenversterking, de wateropgave etc. in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Dat doet de gemeente door in de initiatieffase van een plan met aanvragers in gesprek te gaan, kansen te verkennen en afspraken te maken.

5.3.1.3 Gebiedskompas: Aan de flank van de stuwwal

Op de flank van de stuwwal vormen de bosgebieden op de glooiingen van de stuwwal samen met de essen en kampen en de landgoederen een afwisselend, parkachtig landschap. De hoogteverschillen zijn spectaculair en zorgen voor prachtige uitzichten. Dit maakt het landschap waardevol en aantrekkelijk. Eind 19e eeuw werden deze kwaliteiten al herkend door grootindustriëlen uit de textiel en metaal. Zij richtten er landgoederen in Engelse landschapsstijl in. De stuwwal is bijzonder vanwege haar geologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Een deel van het stuwwalcomplex maakt onderdeel uit van Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal.

De waarden die voor dit deel van de gemeente wordt benoemd zijn:

- Karakteristieke hoogteverschillen, reliëf uniek voor Nederland;
- Aaneengesloten bosgebieden;
- Open weidegebieden;
- 19e eeuwse landgoederen met cultuurhistorische en natuurwaarden;
- Kleinschalig kampenlandschap met coulissen. Door houtwallen, zandwegen, solitaire boerderijen (grondgebonden landbouw) en de organische vormen van het verkavelingspatroon ontstaat een authentieke sfeer;
- Watersysteem van bronnen en beken met unieke ecologische waarden en hydrologische kenmerken (NNN);
- Landkruizen en Mariakapellen als kleine landmarks (post-WO II);
- Diverse natuurgebieden, waaronder Arboretum Poort Bulten;
- Stelsel van onverharde wegen.

5.3.1.4 Toetsing aan Omgevingsvisie

De omgevingsvisie beschrijft binnen het deelgebied een parkachtig landschap betreft. De omgeving van het plangebied is een erg open en uitgestrekt landschap voor de omgeving waarin het zich bevindt. Het beplantingsplan voorziet daarom in het terugbrengen van het kampenlandschap met coulissen. Daarnaast wordt het buitengebied kwalitatief onderhouden en een stimulans gegeven doordat niet langer gebruikte voormalige bebouwing wordt gesloopt. Gezien het voorziene gebruik van de schuur en hooimijt en de kwalitatieve bijdrage aan het landschap wordt gesteld dat de ontwikkeling aard en omvang past bij het buitengebied van de gemeente Losser. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het schuren-voor-schurenbeleid waarmee het bouwen van de schuur en de hooimijt mogelijk is gemaakt.

Geconcludeerd wordt dat de voorgestelde ontwikkeling aansluit bij de karakteristieken en schaal van het landschap ter plaatse.

5.3.2 Beleidsnotitie Buitengebied met kwaliteit

5.3.2.1 Algemeen

Door verschillende trends en ontwikkelingen verandert het buitengebied. Bij een deel van de agrarische bedrijven is sprake van schaalvergroting, specialisatie of verbreding. Anderzijds neemt het aantal agrarische bedrijven af door bedrijfsbeëindiging. Leegstand van deze bebouwing leidt tot zeer onwenselijke gevolgen voor het buitengebied. Denk hierbij aan verwaarlozing van erven/bebouwing en verloedering van het landschap, afname van de sociaal-economische vitaliteit

van het buitengebied, risico's voor de volksgezondheid en veiligheid en het risico op mogelijke ongewenste vormen van hergebruik. De voorkeur gaat uit naar het slopen van vrijkomende bebouwing in plaats van herbestemmen. Met toepassing van het schuren voor schuren beleid kan op het ene erf landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt, ten gunste van extra bouw mogelijkheden op een ander erf (enkel ter plaatse van nader bepaalde bestemmingen). Sloop en terugbouw mogelijkheden zijn gekoppeld aan een nader bepaalde sloop-bouw-verhouding. Op deze wijze wil de gemeente ontwikkelkracht inzetten om sloop op gang te krijgen.

5.3.2.2 Schuren voor schuren

Het komt voor dat bewoners van het buitengebied soms meer bijgebouwen willen realiseren dan het bestemmingsplan toestaat. Bijvoorbeeld ten behoeve van hobbymatige activiteiten en/of opslag van materieel. Deze ontwikkelwensen willen we inzetten om sloop te stimuleren, mits de ontwikkeling passend is/blijft in het buitengebied en op de betreffende locatie. Erven waar zich ontwikkelkansen voordoen zijn niet altijd de erven waar te slopen (ontsierende) bebouwing staat. Andersom geldt ook: een locatie met ontsierende bebouwing is niet altijd de geschikte plek voor nieuwe bebouwing of nieuwe bedrijvigheid. Om ontwikkelwensen optimaal te verbinden met sloopwensen, gaan wij het onderliggende principe van Rood voor Rood (sloop ten behoeve van extra bouw mogelijkheden) breder toepassen.

De schuur voor schuur-regeling maakt het mogelijk meer bijgebouwen de bouwen dan het omgevingsplan nu toelaat. Hierbij geldt een bouwsloopverhouding van 1:2. De gemeente staat extra bouw mogelijkheden toe, maar daar moet twee keer zoveel voor gesloopt worden. Toepassing van de schuur voor schuur-regeling is geen automatisme. Met deze regeling ontstaat geen 'recht' om op elke plek extra bebouwing op te richten. Er wordt altijd beoordeeld of de nieuwe bebouwing en de activiteit waarvoor wordt gebouwd op het specifieke erf en in het buitengebied in het algemeen passend is (bijvoorbeeld qua landschap of in relatie tot omliggende woningen of bedrijven). De exacte uitwerking van de beleidsregels is opgenomen in artikel 2.2 uit de 'Beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit'.

5.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan 'Buitengebied met kwaliteit'

Voorliggend initiatief is beoordeeld en mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de schuren voor schuren regeling uit de beleidsnotitie Buitengebied met kwaliteit en een afwijkingmogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan. Als volgt wordt ingegaan op de inhoud conform artikel 2.2 uit de Beleidsnotitie:

- In ruil voor de mogelijkheid om extra bebouwing als zijnde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te kunnen realiseren, moet op het erf waar gebouwd wordt dan wel elders een veelvoud aan schuren worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende bouw-sloopverhouding: Oppervlakte extra te bouwen Bouw – sloopverhouding:

Oppervlakte extra te bouwen	Bouw – sloopverhouding (m ²)	Rekenvoorbeeld
Artikel 2.2. sub j: Er geldt geen maximum oppervlakte aan extra bebouwing op een erf. Er wordt maatwerk geleverd.	1:2	200 m ² extra bouwen betekent 400 m ² slopen

Aan de Hoge Kaviksweg 1 in De Lutte is landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Specifiek gaat het om Zaaknummer 23Z00682 van 4 april 2023. Met de 449 m² aan sloopmeters kan 224,5 m² van de benodigde 313,5m² nieuw gebouwd worden.

- Het moet gaan om legale (vergunde) landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Losser;

De gesloopte bebouwing was legaal opgericht.

- In afwijking van het bepaalde onder b komen ook voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in aanmerking in geval waarbij de gebouwen bij vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" in 1982 aantoonbaar aanwezig zijn;

In voorliggend geval mag worden aangenomen dat de bebouwing voor 1982 aanwezig was, aangezien de locatie geaccepteerd is als slooplocatie bij de registratie van de sloopvoucher.

- d. Het mag niet gaan om monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of veldschuren;

Er is geen monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt.

- e. Overige voorzieningen (bijvoorbeeld sleufsilo's, mestbassins, kelders) tellen niet mee als sloopoppervlakte, maar dienen wel volledig te worden gesloopt;

In voorliggend geval is de bovenstaande voorwaarde niet van toepassing.

- f. Bouwen is alleen mogelijk op een bestaand erf met de bestemming 'Wonen', 'Wonen – Landhuis' en 'Wonen – Voormalig boerderij';

Het erf aan de Belvedereweg 5 beschikt over de bestemming 'Wonen' en voldoet hiermee aan de bovenstaande voorwaarde.

- g. Sloop van een deel van het erf is mogelijk, met dien verstande dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

In voorliggend geval is de bovenstaande voorwaarde niet van toepassing.

- h. Schuren moeten in het geheel worden ingezet in de Schuur voor schuur-regeling;

De landschapsontsierende schuren zijn in het geheel ingezet voor de schuur voor schuur-regeling.

- i. Inzet van sloopmeters door toepassing van sloopregistratiesysteem is toegestaan;

De sloopmeters staan geregistreerd in het sloopregistratiesysteem

- j. Er geldt geen maximum oppervlakte aan extra bebouwing op een erf. Er wordt maatwerk geleverd;

In voorliggend geval wordt in totaal 313,5 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd. Hiervan wordt 224,5 m² gebouwd met de verkregen sloopvoucher. De overige 89 m² kan worden toegestaan op basis van de overgebleven ruimte in een afwijkingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan (zie par. 5.3.3). Hiermee wordt na het bouwen van de schuur en hooimijt maximaal gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid van 250 m². Maatwerk is niet nodig bij deze ontwikkeling.

- k. De ontwikkeling op de bouwlocatie dient vergezeld te gaan van een erfinrichtingsplan;

Het erfinrichtingsplan betreft in voorliggend plan het beplantingsplan uit Bijlage 1.

- l. De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.

In de regels van het meest recente bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022' is het maximale oppervlakte van het toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen begrensd op 250 m², tenzij momenteel meer bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Na de realisatie van voorliggend plan wordt maximaal gebruik gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid. De begrenzing van 250 m² is wederom opgenomen in de planregels van voorliggend TAM-omgevingsplan. Wanneer de initiatiefnemer of een volgende eigenaar van het perceel nieuwe bijbehorende bouwwerken wenst te bouwen dient opnieuw aan deze planregel getoetst te worden. Door de maatregelen uit het beplantingsplan voorwaardelijk verplicht te stellen in de planregels zijn de locaties van de schuur en hooimijt in voldoende mate verzekerd.

5.3.3 Bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022'

5.3.3.1 Artikel 31.3, lid i

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

lid 31.2.2, sub f en h:

en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 250 m², met dien verstande dat:

1. er sprake is van eigendom van gronden ter grootte van minimaal 5.000 m² grond, direct aansluitend aan het bouwperceel;
2. deze afwijkingsmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van de eigen gronden;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

5.3.3.2 Toetsing van het infinitief aan Artikel 31.3, lid i

Na het inzetten van het verkregen bouwrecht van 224,5 m² uit de sloopvouché is nog 89 m² benodigd om de gewenste schuur met hooimijt van gezamenlijk 313,5 m² te realiseren. Initiatiefnemer is voornemens om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 31.3, lid i van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022'. Als volgt wordt ingegaan op de drie toetsingspunten:

- 1) De naastgelegen gronden ten zuidwesten van het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer en hebben een groter oppervlakte dan 5.000 m²;
- 2) De afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast ten behoeve van opslag van materieel, zowel voor het onderhoud van de gronden als voor het stallen en sleutelen aan trekkers en agrarisch werktuig. Het gebruik hiervan is zowel hobbymatig als ten behoeve van het onderhoud van de gronden;
- 3) Bij het plan wordt een beplantingsplan geleverd, welke voorziet in een gedegen inpassing van de nieuwe bebouwing op het perceel, en voorziet in een versterking van de plaatselijke landschappelijke waarden van het kampenlandschap. Het beplantingsplan voorziet in een significante toename aan nieuwe opgaande begroeiing binnen het plangebied.

Wanneer na vaststelling van dit TAM-omgevingsplan nieuwe bijbehorende bouwwerken gewenst zijn, dient opnieuw te worden getoetst aan de regels van artikel 31.3, lid i, of een vergelijkbaar artikel in het omgevingsplan.

5.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 6 LEEFOMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op- en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

Omdat voorliggend initiatief weinig effect heeft op het huidige gebruik van de gronden en de benodigde functieregels reeds aanwezig zijn, is gekozen voor een beknopte beschrijving van het voornemen en het effect op de omgeving.

<i>Leefomgevingsaspect</i>	<i>Motivering en consequentie</i>
<i>Wegverkeerslawaaï</i>	Met voorliggende ontwikkeling is reeds sprake van een woonfunctie met een woning. Het voornemen voorziet niet in het toevoegen van een geluidsgevoelige functie. De schuur en hooimijt betreffen geen verblijfsobjecten. Er mag van uitgegaan worden dat ter plaatse van de woonfunctie reeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, inzake het leefomgevingsaspect 'wegverkeerslawaaï'. Een akoestisch onderzoek naar het geluid van omliggende wegen is niet noodzakelijk.
<i>Railverkeerslawaaï</i>	Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is niet noodzakelijk. Het plangebied ligt niet binnen een geluidaandachtsgebied van een spoorweg en de ontwikkeling maakt geen nieuw geluidsgevoelig gebouw mogelijk.
<i>Industrielawaaï</i>	Akoestisch onderzoek industriellawaaï is niet noodzakelijk. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een gezonde industrie-terrein en de ontwikkeling maakt geen nieuw geluidsgevoelig gebouw mogelijk.
<i>Individuele bedrijven (geluid)</i>	De huidige woonfunctie van de locatie Belvedereweg 5 betreft de reeds maatgevende grens van functies die mogelijk zijn binnen het plangebied, en van functies in de omgeving van het plangebied. Aangezien geen nieuw verblijfsobject wordt mogelijk gemaakt wordt gesteld dat reeds kan worden voldaan aan de geluidswaarden. De voorziene ontwikkeling betreft geen verandering in reeds bestaande gebruiksmogelijkheden en toegestane functies en activiteiten.
<i>Bodem</i>	Voorliggend initiatief voorziet niet in nieuwe gebruiksmogelijkheden dan reeds verankerd zijn in de woonfunctie uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Gezien het plangebied reeds de benodigde bodemkwaliteit heeft, en enkel het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt uitgebreid, hoeft op dit onderdeel geen nieuwe afstemming plaats te vinden.
<i>Luchtkwaliteit</i>	Voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO ₂) en fijnstof (PM ₁₀). Volgens het Bkl dragen onder anderen de volgende projecten niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging: minder dan 1.500 woningen met een enkele ontsluitingsweg en een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit. Vergeleken met bovenstaande projecten wordt gesteld dat voorliggend initiatief in niet betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.
<i>Omgevingsveiligheid</i>	Met het voornemen wordt geen nieuw verblijfsobject mogelijk gemaakt. Daarnaast blijkt uit een inventarisatie van de risicokaart uit de Atlas Leefomgeving dat in de wijde omgeving van het plangebied geen risicovolle functies aanwezig zijn. Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
<i>Geur</i>	De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op een afstand van ca. 240 m van het plangebied. De woonfunctie van het plangebied is reeds maatgevend voor de geuruitstoot van dit bedrijf. Doordat met de ontwikkeling geen nieuw geurgevoelig

Soortenbescherming

object mogelijk wordt gemaakt en ter plaatse reeds moet worden voldaan aan de maximale geurwaarde bij woningen mag worden aangenomen dat binnen het plangebied geen sprake is van geuroverlast als gevolg van omliggende veehouderijen.

Voorliggend initiatief voorziet niet in een verandering of aanpassing van de bestaande bebouwing. De sloopmeters die zijn ingezet om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken zijn verkregen met een sloopvoucher, uit de sloop van bebouwing aan de Hoge Kaviksweg 1. Voordat deze bebouwing gesloopt is, is hier ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Om de effecten van de bouw van nieuwe bebouwing op de ecologische waarden te benaderen is een Quicksan ecologie uitgevoerd door het bedrijf Ecofect BV. Het volledige ecologische onderzoek is toegevoegd als bijlage 2 bij deze motivering. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen nadelige effecten worden verwacht op de plaatselijke flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten het Nederlands Natuurnetwerk en buiten Natura 2000 gebieden. Het plangebied bevindt zich op circa 275 meter afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal'. Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project, twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). De berekeningen zijn samengevoegd en in hun geheel toegevoegd aan deze motivering als Bijlage 3.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningsplichtig.

Archeologie

Voorliggend initiatief vindt plaats binnen een gebied dat in het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt aangeduid met de gebiedsaanduiding 'Waarde archeologie – 2'. Hier is een onderzoek naar de plaatselijke archeologische waarden nodig bij nieuwe ontwikkelingen op een oppervlakte groter dan 2.000 m² en die dieper reiken dan 0,3 cm. De ontwikkeling is vele malen kleiner dan deze grens. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Verkeer en parkeren

Zie paragraaf 3.2.2.

Trillinghinder

In de nabije omgeving (250 m) is geen spoorweg aanwezig. Trillinghinder is niet aan de orde.

Gezondheid

Voorliggende planologische wijzigingen betreft geen wijziging in het feitelijke gebruik van de woning of het plangebied. In bovenstaande afweging is aangetoond dat bij alle relevante leefomgevingsaspecten wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat geen gezondheidsrisico's ontstaan voor het toevoegen van twee bouwwerken binnen de woonfunctie. Meer mogelijkheden voor hobbymatig gebruik en het verwijderen van voormalig agrarische bebouwing wordt gezien als een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Participatie

De voorgenomen ontwikkeling is besproken met de omgeving. De initiatiefnemer heeft omwonenden informeel gesproken over het toevoegen van de bebouwing. Omwonenden reageerden positief over het voornemen.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

7.1.4 Beleid Waterschap

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de

Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap is geïnformeerd over de voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'Normale procedure' van toepassing is. Het waterschap is gecontacteerd voor richtlijnen met betrekking tot hemelwater. Het waterschap heeft gereageerd op de watertoets op 3 oktober 2024 en laat weten geen verdere opmerkingen te hebben op de ontwikkeling. Vanwege de kleine invloed van het plan uitgegaan mag worden van de 'Standaard waterparagraaf'.

In de watertoets wordt aandacht gevraagd voor de verwachte klimaatverandering, in de vorm van het afkoppelen van verhard oppervlakte. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten. Bijlage 4 bevat het resultaat van de watertoets en de reactie van het waterschap waarin wordt aangegeven dat voor voorliggende ontwikkeling uitgegaan mag worden van de 'Standaard waterparagraaf'.

Afkoppelen van bestaand verhard oppervlakte.

Het waterschap streeft naar een doelmatig werken van de gehele afvalwaterketen. Het uitgangspunt is dat hemelwater zo min mogelijk afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de bodem wordt vastgehouden, de efficiëntie van de waterzuivering vergroot wordt en het aantal riool overstorten op het oppervlakte wordt teruggedrongen. Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het gemeentelijk rioolstelsel, de rioolgemalen en de rioolwaterzuiveringsinstallatie dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

Conclusie

De te bouwen schuur en hooimijt vormen een nieuwe vorm van verharding op het terrein van de initiatiefnemer. Gezien de ruimte opzet en groene indeling van het terrein is hier ruim voldoende plaats om de verwachte neerslag op het verharde oppervlakte op het erf te laten infiltreren.

7.4 Conclusie

Met voorliggend plan worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 M.E.R.- BEOORDELING

Op basis van de voorgaande hoofdstukken wordt op voorhand duidelijk dat voorliggende ontwikkeling zeer beperkt van omvang en invloed is op de directe omgeving. Desalniettemin wordt een beknopte m.e.r. beoordeling uitgevoerd.

8.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

8.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval kan worden beoordeeld dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals wordt benoemd in onderdeel J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het toevoegen van 313,5 m² aan nieuwe bijbehorende bouwwerken is een kleinschalige ontwikkeling die niet wordt genoemd in Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Een m.e.r.-beoordeling is hierdoor niet noodzakelijk. Gelet op de locatie en op de aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat hier geen sprake is van een ontwikkeling met significant negatieve milieueffecten. Deze conclusie kan tevens getrokken worden op basis van de behandeling van de milieukundige onderwerpen in deze motivering. Het project is hiermee niet m.e.r. beoordelingsplichtig.

8.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 9

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

9.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

9.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

9.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 10 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

10.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De initiatiefnemer heeft met zijn plan de omwonenden van zijn perceel informeel benaderd en heeft zijn plan toegelicht. De bewoners en gebruikers van de omliggende percelen hebben positief gereageerd op het voornemen en hebben aangegeven geen bezwaren te hebben. Dit aangezien de ontwikkeling enkel op gronden van de initiatiefnemer plaatsvindt en het toevoegen van bebouwing en een inspanning in groenaanplant geen effect hebben op omliggende percelen.

10.2 Afstemming overlegpartners

Het plan wordt voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreft dit de provincie Overijssel. Het plan wordt in het kader van vooroverleg toegezonden naar de provincie. In het kader van vooroverleg is de watertoets uitgevoerd en toegezonden naar het waterschap en is het voornemen voorgelegd aan het Oversticht. Het waterschap heeft op 3 oktober 2024 gereageerd op het voornemen met een positief advies en het advies om voor voorliggende ontwikkeling de standaard waterparagraaf te gebruiken. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 7.3. Een medewerker van het Oversticht heeft de planlocatie bezocht, waarna tevens een positieve beoordeling op het voornemen is ontvangen.

10.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het plan voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

HOOFDSTUK 11 JURIDISCHE VERANTWOORDING

11.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

11.2 Opzet van de regels

11.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functies en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels voor activiteiten;

11.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van het bouwen van een schuur en houtmijt op de locatie Belvedereweg 5 en is als een nieuw hoofdstuk 22F opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Losser. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22F van het omgevingsplan van de gemeente Losser. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22F gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22F gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

11.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 2 (Toepassingsbereik)

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld onder c.
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22F Buitengebied Belvedereweg 5 te De Lutte, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0168.TAM22F-0301.

11.2.4 Algemene regels voor activiteiten

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn bepalingen opgenomen rondom afwijken, parkeren en strijdig gebruik. Deze algemene regels zijn overgenomen conform het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022".

11.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Voor de juridische regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022', die onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Losser.

'Wonen' (Artikel 5)

Het plangebied behoudt de huidige functieomschrijvingen en beoordelingsregels. In de planregels zijn enkel de relevante artikelen opgenomen die reeds gelden binnen de woonfunctie van het plangebied. Het uitvoeren van het beplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de planregels. Het beplantingsplan geeft tevens de locatie van de te bouwen hooimijt en schuur aan. Doordat in de directe omgeving van het plangebied geen bouwvlak van een veehouderij aanwezig is, is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' niet overgenomen uit het laatste verzamelplan. Het nieuwe maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw (474,5 m²) is opgenomen in de bouwregels. De huidige aanduiding die een maximaal volume aangeeft van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken (maximum volume: 900 m³) blijft in stand, maar wordt niet herhaald bij de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. De grootte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken wordt in voldoende mate begrensd door oppervlaktematen en maximale bouw- en goothoogten.

'Waarde – Archeologie 2' (Artikel 6)

Een gedeelte van het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'Waarde – Archeologie 2'. Dit is het gedeelte van het plangebied dat op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd is met 'Waarde – Archeologie 2'. De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'Waarde – Archeologie 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming van de grond eigen zijnde archeologische waarde. Deze functie is zonder wijzigingen overgenomen in de planregels.

'overige zone – essen'

Een gedeelte van het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - essen'. Dit is het gedeelte van het plangebied dat op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" is voorzien van de gebiedsaanduiding 'essen'. Op de gronden met deze gebiedsaanduiding dienen de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting te worden hersteld, behouden en ontwikkeld. De beperkingen die aan het bouwen en het gebruik van de essen zijn verbonden, zijn opgenomen in de functieregels.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 Beplantingsplan



Bijlage 2 Quickscan Ecologie



Bijlage 3 AERIUS berekening



Bijlage 4 Watertoets

